

मुकद्दय न्यायाधीश विजेन्द्र जैन और न्यायाधीश राजीव भल्ला के समक्ष

एस.पी. जैन और अन्य, अपीलकर्ता

बनाम

आधिकारिक परिसमापक और अन्य — उत्तरदाता

कंपनी *APPEAL NO. 4* सन् 2006

में

कंपनी की याचिका सं. 660 सन् 2002

में

कंपनी की याचिका सं. 121 सन् 1998

18 अप्रैल, 2007

कंपनी अधिनियम, 1956 - धारा 520 और 530 (6) — पट्टा की समाप्ति जो एक कंपनी के पक्ष में निष्पादित किया गया था एक परिसमापन जो धारा 106 T.P. अधिनियम के तहत कानूनी नोटिस दिया गया — मकान मालिक और किरायेदार का संबंध परिसमापन समाप्त हो गया — कंपनी कोर्ट ने आदेश दिया कि समापन हो कंपनी का — कंपनी के परिसंपत्तियां जिनमें किरायेदार का कब्जा शामिल है कंपनी कोर्ट में निहित परिसर - कंपनी कोर्ट अनुदान आदेश देने से पहले दायर किए गए सिविल सूट को जारी रखने के लिए मकान मालिक की अनुमति परिसमापन — सिविल न्यायालय ने कब्जे और अंत कालीन लाभ के लिए डिक्री पारित की - कंपनी कोर्ट के समक्ष डिक्री के निष्पादन की मांग करने वाला मकान मालिक —आधिकारिक परिसमापक परिसर के कब्जे को बनाए रखने के लिए समय की मांग कर रहा है उसे कंपनी की संपत्ति बेचने में सक्षम बनाने के लिए —आधिकारिक परिसमापक के द्वारा परिसर के कब्जे में रखने से यह अवधारण नहीं बना सकते की परिसर का कब्जा ऋण के साधारण पाठ्यक्रम में हैं को — कंपनी के विद्वान न्यायाधीश से निर्णय में गलती हुई की अपीलकर्ताओं ने सूट के साथ जारी रखने की अनुमति मांगी, उनके लिए अंत कालीन लाभ का दावा एक साधारण ऋण के रूप में रैंक करेगा - के लिए अपीलकर्ता का दावा अंत कालीन लाभ/ किराए के लिए प्राथमिकता के अनुसार उनके कारण भाग लेंगे परिसमापन के खर्च की प्रकृति तथा वर्गीकृत नहीं किया जा सकता था एक साधारण ऋण के रूप में और इस प्रकार, हकदार होने के हकदार होंगे प्राथमिकता — कंपनी के न्यायाधीश के पास मामला भेजा गया कि कानून के अनुसार आगे बढ़ा जाये।

अभिनिर्णित, अपने कर्तव्यों के निर्वहन में आधिकारिक परिसमापक कंपनी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों द्वारा उन्हें सम्मानित किया गया यह कहते हुए कि कब्जे के लिए आवेदन का सही विरोध किया गया था सक्षम करने के लिए पट्टे पर परिसर के कब्जे को बनाए रखने के लिए आवश्यक है उसे संपत्ति की बिक्री का सफल निष्कर्ष सुनिश्चित करना ताकि

एस.पी. जैन और अन्य वी. आधिकारिक परिसमापक605  
(अंडर कंपनी अधिनियम) और अन्य  
(विजेंडर जैन, सी.जे.)

कंपनी, लेनदारों और / या के अधिकारों से समझौता न किया जाये। आधिकारिक परिसमापक, इस प्रकार, एक असमान दलील दी कि यह जरूरी था कि वह संपत्ति की सफल बिक्री के लिए परिसर का कब्जा बरकरार रखे जो की कंपनी परिसर में संग्रहीत हैं। यह परिसमापक के लिए आवश्यक था कि वह पट्टे पर दी गई संपत्ति पर कब्जा बनाये रखे, ताकि कंपनी की संपत्ति का सफल बिक्री सुनिश्चित हो सके, इसलिए आधिकारिक परिसमापक द्वारा परिसर का प्रतिधारण, बिना किसी कल्पना के खिंचाव के या कानूनी अतिशयोक्ति, के यह निर्धारित नहीं किया जा सकता की परिसर का कब्जा एक साधारण ऋण के रूप में था। अपीलकर्ताओं का दावा आवश्यक रूप से परिसमापन के खर्चों की प्रकृति का हिस्सा हो सकता है एक साधारण ऋण के रूप में वर्गीकृत नहीं किया गया है और इस प्रकार, भुगतान के मामलों में प्राथमिकता का हकदार होगा, कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 520 के प्रावधानों के साथ.

(पैरा 21)

राज कुमार गुप्ता, एडवोकेट, अपीलकर्ता के लिए

पुनीत कंसल, एडवोकेट, उत्तरदाताओं के लिए

### निर्णय

मुख्य न्यायाधीश, विजेंडर जैन

(1) यहाँ अपीलकर्ताओं ने विद्वान कंपनी न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 24.8.2006 के आदेश पर आपत्ति जताई है, जिसके तहत भुगतान के भुगतान में प्राथमिकता के अनुसार, अपीलकर्ताओं को देय किराया/मेस्ने लाभ के भुगतान के लिए एक आवेदन दायर किया गया है। बर्खास्त। संक्षेप में, अपीलकर्ताओं ने विद्वान कंपनी न्यायाधीश के समक्ष प्रार्थना की, कि चूंकि उन्हें देय राशि परिसमापन व्यय का हिस्सा है, इसलिए वे भुगतान में प्राथमिकता के हकदार हैं। अपीलकर्ताओं ने दिनांक 12.10.2006 के आदेश को भी चुनौती दी है, जिसके तहत समीक्षा के लिए एक आवेदन खारिज कर दिया गया था।

(2) अपीलकर्ता परिसर संख्या 13डी, आत्मा राम हाउस, 1 टॉल्स्टॉय मार्ग, नई दिल्ली के मालिक/जमींदार हैं। मेसर्स श्री भवानी कॉटन मिल्स एंड इंडस्ट्रीज (परिसमापन में कंपनी) रुपये के मासिक किराए पर उपरोक्त परिसर में एक किरायेदार थी। 3854.42 17.7.1989 को, अपीलकर्ताओं ने कंपनी को पंजीकृत एडी द्वारा एक कानूनी नोटिस दिया, जिसमें उसकी किरायेदारी को समाप्त कर दिया गया और 31.8.1989 की मध्य रात्रि तक किरायेदारी परिसर के खाली शांतिपूर्ण कब्जे को सौंपने के लिए कहा गया। लीज

समाप्त होने के बावजूद कंपनी ने परिसर का खाली कब्जा नहीं सौंपा। इसलिए, अपीलकर्ताओं ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली की अदालत में मुकदमा संख्या 982/1993 दायर किया। उपरोक्त मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, कंपनी को इस न्यायालय के आदेश, दिनांक 15.7.1999, 1998 के सीपी नंबर 121 में पारित, के तहत बंद करने का आदेश दिया गया था। इसके बाद अपीलकर्ताओं ने एक आवेदन दायर किया जिसमें आगे बढ़ने की स्वतंत्रता की प्रार्थना की गई। सुविधाजनक होना। दिनांक 12.5.2000 के आदेश के तहत, विद्वान कंपनी न्यायालय ने उक्त आवेदन की अनुमति दी। 8.3.2001 को, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली ने मुकदमे का फैसला सुनाया और कब्जे और मेस्ने लाभ @ रुपये के लिए एक डिक्री पारित की। 1.10.1989 से 25,000/- प्रति माह। 26.4.2001 को, अपीलकर्ताओं ने डिक्री के निष्पादन के लिए 2001 का सीपी 68 दायर किया। 17.8.2001 को, आधिकारिक परिसमापक ने प्रार्थना की कि कंपनी की संपत्तियों की बिक्री के लिए समय दिया जाए, जिसके बाद परिसर का कब्जा अपीलकर्ताओं को सौंप दिया जाएगा। आधिकारिक परिसमापक द्वारा दायर उत्तर का पैराग्राफ 2 इस प्रकार है:

(3) विद्वान कंपनी न्यायालय ने आधिकारिक परिसमापक को कंपनी की सम्पत्ति बेचने के लिए चार महीने का समय दिया। 15.12.2001 को, किराए के परिसर में पड़ी संपत्तियों की नीलामी रुपये की राशि के लिए की गई थी। 52,300/- 29.12.2001 को, आधिकारिक परिसमापक ने विद्वान कंपनी न्यायालय को सूचित किया कि परिसर खाली कर दिया गया था और सम तारीख के आदेश के तहत, आधिकारिक परिसमापक को अपीलकर्ताओं को परिसर का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था। 29.12.2001 को खाली कब्जा अपीलार्थियों को सौंप दिया गया।

(4) 17.8.2002 को, अपीलकर्ताओं द्वारा 2002 का सीए नंबर 660 दायर किया गया था, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह दलील दी गई थी कि चूंकि किराए के परिसर को रिकॉर्ड सहित कंपनी की संपत्तियों को स्टोर करने के लिए आधिकारिक परिसमापक द्वारा कब्जा कर लिया गया था ताकि बिक्री की सुविधा हो सके। कंपनी की संपत्ति, इसलिए, रुपये की राशि। 15.7.1999 से 29.12.2001 तक देय 25,000/- प्रति माह, कंपनी अधिनियम 1956 की धारा 530(6) (संक्षेप में इसे "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के संदर्भ में, परिसमापन व्यय की प्रकृति का हिस्सा है और होना चाहिए अपीलकर्ताओं को अन्य लेनदारों से ऊपर प्राथमिकता देकर भुगतान किया जाए।

(5) आधिकारिक परिसमापक ने अपीलकर्ताओं के लिए अधिकार क्षेत्र पर विवाद किया और तर्क दिया कि विचाराधीन परिसर कार्यालय के सामान्य पाठ्यक्रम में आधिकारिक परिसमापक की हिरासत में रहा, क्योंकि संपत्ति का खुलासा नहीं किया गया था। यह दावा किया गया था कि केवल इसलिए कि

संपत्ति आधिकारिक परिसमापक के कब्जे में रही, अपीलकर्ता अधिमान्य भुगतान के हकदार नहीं थे। किराए के लिए देय सभी भुगतान, अपीलकर्ताओं को असुरक्षित लेनदारों के रूप में भुगतान किया जाना था।

(6) विद्वान एकल न्यायाधीश ने, पक्षों के वकील को सुनने के बाद, और रिकॉर्ड के मूल्यांकन के बाद, और में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा जताया। यह माना गया कि यद्यपि समापन आदेश पारित होने के बाद अपीलकर्ताओं के लिए किरायेदारी के अनुबंध को रद्द करने की मांग करना खुला था, उन्होंने इसके बजाय कब्जे के लिए मुकदमा जारी रखने की अनुमति मांगी और इसलिए, उपयोग और कब्जे के लिए किराए का भुगतान किया। परिसर को सामान्य ऋण के रूप में दर्जा दिया जाएगा, जो अन्य लेनदारों के साथ आनुपातिक आधार पर देय होगा। अपीलकर्ताओं द्वारा दायर उपरोक्त आदेश की समीक्षा के लिए एक आवेदन खारिज कर दिया गया था।

(7) अपीलकर्ताओं के वकील का कहना है कि परिसमापन की कार्यवाही को सफल निष्कर्ष तक पहुंचाने के लिए विवादित परिसर को आधिकारिक परिसमापक द्वारा बरकरार रखा गया था। उपरोक्त तर्क को पुष्ट करने के लिए, कब्जे के लिए डिक्री के निष्पादन की मांग करने वाले आवेदन पर आधिकारिक परिसमापक द्वारा दायर उत्तर का संदर्भ दिया गया है। यह तर्क दिया गया है कि चूंकि कंपनी की संपत्तियों की बिक्री को सफलतापूर्वक पूरा करने के लिए आधिकारिक परिसमापक द्वारा कब्जा बरकरार रखा गया था, देय किराया/मेस्ने लाभ आवश्यक रूप से कार्यवाही को समाप्त करने में किए गए खर्च होंगे और विद्वान/एकल न्यायाधीश, इसलिए, आवेदन खारिज करके गलती की।

(8) आगे यह तर्क दिया गया है कि परिसमापक द्वारा दायर जवाब, और उस पर पारित आदेश, परिसमापक को परिसर पर कब्जा बनाए रखने की अनुमति देता है, स्पष्ट रूप से खुलासा करता है कि परिसर का कब्जा परिसमापक के लिए एक सफल बिक्री के लिए आवश्यक था। कंपनी की संपत्ति और, इसलिए, देय न्यूनतम लाभ आवश्यक रूप से कार्यवाही को बंद करने में किए गए खर्च होंगे। आगे यह तर्क दिया गया है कि विद्वान कंपनी न्यायाधीश ने यह मानने में गलती की कि अपीलकर्ताओं ने अनुबंध को रद्द नहीं करने का फैसला किया। रिकॉर्ड के अवलोकन से पता चलता है कि परिसमापन में कंपनी के पक्ष में निष्पादित पट्टे के अनुबंध को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के संदर्भ में, कंपनी को दिए गए दिनांक 17.7.1989 को एक कानूनी नोटिस जारी करके समाप्त कर दिया गया था। परिसमापन कार्यवाही शुरू करने से पहले, विद्वान कंपनी न्यायाधीश का निर्णय, तथ्यात्मक रूप से गलत होने के कारण, उसमें निकाले गए निष्कर्ष गलत हैं।

(9) आगे यह तर्क दिया गया है कि आधिकारिक परिसमापक, यूपी यूनिशन बैंक लिमिटेड के मामले (सुप्रा) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय

अपीलकर्ताओं के दावे को खारिज नहीं करता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उक्त मामले के तथ्यों पर पाया कि चूंकि अनुबंध रद्द नहीं किया गया था, इसलिए इसके तहत देय भुगतान सामान्य ऋण की प्रकृति का होगा। उक्त मामले में, यह विशेष रूप से माना गया था कि संपत्ति के बीच अंतर किया जाना था, जो परिसमापन के उद्देश्य के लिए समापन के बाद आधिकारिक परिसमापक के कब्जे में रहता है और जहां संपत्ति का उपयोग परिसमापन के उद्देश्य के लिए नहीं किया गया है। पूर्व स्थिति में दावा परिसमापन व्यय की प्रकृति का होगा, जबकि बाद के संबंध में दावा ऐसा नहीं होगा। इस प्रकार, जहां संपत्ति का उपयोग परिसमापन कार्यवाही को सफल निष्कर्ष पर लाने के उद्देश्य से किया जाता है, ऐसे खर्च भुगतान के मामलों में प्राथमिकता दिए जाने वाले परिसमापन व्यय की प्रकृति का हिस्सा होंगे।

(10) उपरोक्त तर्कों का भरोसा कोलकाता बंदरगाह बनाम आधिकारिक परिसमापक गौहाटी उच्चन्यायालय और अन्य के लिए न्यासी बोर्ड पर रखा गया है। (2006) 130 कंपनी मामले 595 आयकर अधिकारी, बी-वार्ड, कंपनी सर्कल, एर्नाकुलम बनाम आधिकारिक परिसमापक, स्वराज मोटर्स (पी) लिमिटेड। 1978 कंपनी मामले 11, और इस न्यायालय का निर्णय, दिनांक 30.5.2002, 2002 के सीए संख्या 453 में, 1999 के सीए संख्या 282 में और 1997 के सीपी संख्या 196 में पारित हुआ।

(11) उत्तरदाताओं के लिए वकील, हालांकि, सामग्री यह है कि विवाद में परिसर केवल आधिकारिक परिसमापक के पास था और कंपनी की संपत्ति के परिसमापन के उद्देश्य से नहीं रखा गया था, अपीलकर्ताओं द्वारा दावा की गई राशि सामान्य की प्रकृति का हिस्सा है ऋणों को परिसमापन व्यय नहीं माना जा सकता। आगे यह तर्क दिया गया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही माना कि अपीलकर्ताओं ने अनुबंध को रद्द करने के बजाय, मुकदमे को आगे बढ़ाने की अनुमति मांगी और इसलिए, आधिकारिक परिसमापक, यूपी यूनियन बैंक लिमिटेड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के संदर्भ में मामले (सुप्रा) में, कंपनी को पट्टे पर दिए गए परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए मेस्ने मुनाफे के दावे को एक सामान्य ऋण माना गया था जो भुगतान के मामलों में किसी भी प्राथमिकता का हकदार नहीं था। एसएस चावला एंड कंपनी बनाम ग्लोब मोटर्स लिमिटेड मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया गया है। (परिसमापन में) और अन्य। 1987 कंपनी मामले (खंड 62) 815।

(12) हमने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और पेपर बुक का अवलोकन किया है।

(13) यह किसी भी वकील द्वारा विवादित नहीं है, कि आम तौर पर, परिसमापन में कंपनी के खिलाफ किराए के दावे, सामान्य ऋण होते हैं और ऐसे दावे करने

वाला मकान मालिक एक असुरक्षित/साधारण लेनदार होता है। यह विवादित नहीं है कि जहां किराए के परिसर का उपयोग परिसमापन के उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए किया गया है, यानी परिसमापन समर्थक मुद्दों के सफल समापन को सुनिश्चित करने के लिए, परिसर के उपयोगकर्ता के कारण किराया / मेस्ने लाभ, के खर्चों की प्रकृति का हिस्सा होगा। परिसमापन मकान मालिक/पट्टादाता को कंपनी से देय ऋणों के भुगतान के मामले में प्राथमिकता का दावा करने का अधिकार देता है। हालाँकि, उपरोक्त बातें अलग-अलग होंगी और प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेंगी। इस प्रकार, एक मकान मालिक द्वारा प्राथमिकता के लिए प्रार्थना करते हुए किया गया दावा, किराए/मेस्ने मुनाफे के भुगतान के संबंध में उस प्रकृति पर निर्भर करेगा जिसके लिए संपत्ति को परिसमापन के बाद उपयोग में लाया गया था। यदि परिसमापक परिसमापन कार्यवाही के सफल समापन को सुनिश्चित करने के लिए संपत्ति को बनाए रखने के लिए आगे बढ़ता है, तो किराया/मेस्ने लाभ का दावा परिसमापन के खर्चों की प्रकृति का हिस्सा होगा" और इस प्रकार, अन्य लेनदारों के संबंध में भुगतान के मामलों में प्राथमिकता दी जाएगी एक कंपनी का।

(14) उपरोक्त निष्कर्ष को मजबूत करने के लिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का संदर्भ देना आवश्यक होगा, जिस पर विद्वान कंपनी न्यायाधीश ने भी भरोसा किया था, हालाँकि एक अलग उद्देश्य के लिए, यानी आधिकारिक परिसमापक, यूपी यूनियन बैंक लिमिटेड (परिसमापन में) का मामला (सुप्रा)। कंपनी अधिनियम की धारा 230 के संदर्भ में एक अनुबंध को रद्द करने के सवाल की जांच करने के बाद, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि उन संपत्तियों के बीच अंतर किया जाना चाहिए, जो परिसमापक के कब्जे में रहती हैं। परिसमापन के उद्देश्य से और परिसमापक द्वारा कब्जे के बीच केवल सामान्य प्रक्रिया में समापन। तथ्यों के आधार पर, यह माना गया कि चूंकि परिसमापक परिसर को बंद करने के उद्देश्य से नहीं, बल्कि परिसर के कब्जे में था, इसलिए मकान मालिक किराए के भुगतान के संबंध में प्राथमिकता का हकदार नहीं था। उपर्युक्त निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

7. इंग्लैंड में अदालतों द्वारा भेद किया गया है जहां कंपनी के अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान काफी हद तक समान हैं कि यदि परिसमापक परिसंपत्तियों की बेहतर वसूली के उद्देश्य से पट्टे पर कब्जा जारी रखता है, तो पट्टादाता इसके लिए भुगतान का हकदार होगा परिसमापक द्वारा उचित रूप से किए गए खर्चों के हिस्से के रूप में पूरा किराया; लेकिन जैसा कि लॉर्ड जस्टिस लिंगले ने देखा, इन रे ओक पिट्स कोलियर" कंपनी (1882) 21 सीएच डी 322 पृष्ठ 331 पर:

किसी भी प्राधिकारी ने अभी तक यह निर्णय नहीं लिया है कि एक मकान मालिक को परिसमापन की शुरुआत के बाद से अर्जित पूर्ण किराए का

भुगतान करने या भुगतान करने का अधिकार है, जहां परिसमापक ने कंपनी के पास मौजूद संपत्ति से छुटकारा पाने की कोशिश करने से बचने के अलावा कुछ नहीं किया है। पट्टेदार के रूप में।

8. जाहिर तौर पर उस संपत्ति के बीच अंतर किया जाता है जो परिसमापन के बाद परिसमापक के कब्जे में रहती है जब कब्जा परिसमापन के उद्देश्य के लिए दिखाया जाता है और संपत्ति जो केवल परिसमापक के पास रहती है, जिससे वह छुटकारा पाने की कोशिश करने से बचता है वही और ऐसा प्रतीत नहीं होता या दिखाया नहीं जाता कि संपत्ति का उपयोग समापन के उद्देश्य से किया गया था।

9. उच्च न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार किया कि परिसमापकों ने परिसर को बंद करने के उद्देश्य से नहीं, बल्कि इसलिए कब्जा कर रखा था क्योंकि वे अपनी तमाम इच्छा के बावजूद परिसर से छुटकारा पाने का कोई उपयुक्त तरीका नहीं सोच सके। इसलिए। यह बताया गया कि बैंक ने अपना व्यवसाय बंद कर दिया था और समापन के बाद परिसमापक कोई व्यवसाय नहीं कर रहे थे और परिसमापक द्वारा परिसमापन के उद्देश्य के लिए संपत्तियों का उपयोग नहीं किया गया था। साक्ष्यों पर उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष को चुनौती नहीं दी गई है। संपत्ति परिसमापन के उद्देश्य से परिसमापक के पास नहीं रही, जब तक कि अदालत यह आदेश पारित नहीं करती कि किया गया ऋण परिसमापन की लागत और व्यय का हिस्सा था, परिसमापन की तारीख के बाद से देय किराए का दावा नहीं किया जा सकता है। अन्य सामान्य ऋणों पर प्राथमिकता।

(15) कोलकाता बंदरगाह मामले (सुप्रा) के लिए न्यासी बोर्ड में गौहाटी उच्च न्यायालय के एक फैसले का संदर्भ देना भी आवश्यक होगा। उपरोक्त मामले में, जैसा कि वर्तमान अपील में है, परिसमापक ने कंपनी की संपत्ति बेचने में सक्षम होने के लिए कब्जा बरकरार रखने की स्वतंत्रता की प्रार्थना की। गौहाटी उच्च न्यायालय ने परिसमापक को अनुमति दे दी। अंततः, पट्टेदार ने यह विवाद उठाया कि परिसमापक द्वारा परिसर के उपयोग और कब्जे के दौरान, परिसमापक द्वारा उसे देय किराए को भुगतान में प्राथमिकता दी जानी चाहिए। गौहाटी उच्च न्यायालय ने माना कि चूंकि उसने पहले ही परिसमापक को परिसमापन कार्यवाही के सफल समापन के लिए परिसर पर कब्जा बनाए रखने की अनुमति दे दी थी, किराए के लिए मकान मालिक के दावे को भुगतान में प्राथमिकता देनी होगी। आगे यह माना गया कि यदि पट्टे पर दी गई संपत्ति का कब्जा आधिकारिक परिसमापक द्वारा बरकरार नहीं रखा गया था, तो परिसमापन में कंपनी की अन्य संपत्तियों की बिक्री के माध्यम से की गई वसूली सफलतापूर्वक पूरी नहीं हो सकती थी और इसलिए, देय किराया आवश्यक रूप से होगा कार्यवाही को समाप्त करने में किए गए खर्च का एक हिस्सा माना जाएगा। आपके माणिक बनाम अल्टोस इंडिया और अन्य में सिए न 2002 के 453, 1999 के सीए नंबर 282 और 1997 के सीपी नंबर 196 में, इस

न्यायालय की एकल पीठ ने माना कि मकान मालिक कंपनी के चल-अचल संपत्ति के भंडारण के रूप में देय आंतरिक लाभ के भुगतान के संबंध में प्राथमिकता का हकदार था। परिसमापन में कंपनी की संपत्ति की बिक्री आय का उचित वितरण सुनिश्चित करने के लिए, उनके गो-डाउन में संपत्ति आवश्यक थी।

(16) हमारी सुविचारित राय में, एसएस चावला एंड कंपनी के मामले (सुप्रा) में आधिकारिक परिसमापक के वकील द्वारा उद्धृत निर्णय, कोई असंगत टिप्पणी नहीं करता है। विवाद के संबंध में प्राप्त कानून की जांच करने के बाद, इसे इस प्रकार माना गया:

तो फिर, सवाल यह है कि क्या वर्तमान मामले के तथ्यों के आधार पर, समापन आदेश दिए जाने के बाद देय किराए को "समापन की लागत और व्यय" के रूप में माना जा सकता है। अंग्रेजी मामलों द्वारा विकसित परीक्षण को पामर्स कंपनी लॉ, टेईसर्वें संस्करण, पृष्ठ 1179 के निम्नलिखित अंश में बताया गया है:

पट्टदत्ता परिसमापन शुरू होने की तारीख तक देय किराए को साबित कर सकता है, और वह परिसमापन शुरू होने के बाद देय किराए को भी साबित कर सकता है। यदि वह यह दावा करना चाहता है कि परिसमापन शुरू होने के बाद अर्जित किराया पूर्ण रूप से देय है, तो यह दिखाने की जिम्मेदारी उस पर है कि परिसमापक ने परिसमापन की सुविधा के लिए संपत्ति पर कब्जा बरकरार रखा है, ताकि किराया एक के रूप में देय हो। परिसमापन का खर्च, या कि मकान मालिक के दावे को उचित ठहराने वाली एक विशेष इक्विटी मौजूद है।

यदि परिसमापक परिसंपत्तियों की बेहतर वसूली के उद्देश्य से लीज-होल्ड पर कब्जा कर लेता है या अपने कब्जे में रखता है, तो पट्टेदार परिसमापक द्वारा उचित रूप से किए गए खर्चों के हिस्से के रूप में पूरे किराए का भुगतान करने का हकदार होगा....

इसलिए, यह देखना होगा कि क्या संपत्ति का कब्जा आधिकारिक परिसमापक द्वारा परिसमापन की सुविधा के लिए लिया गया था या बरकरार रखा गया था" या "संपत्ति की बेहतर वसूली के उद्देश्य से।

(17) अंततः, तथ्यों के आधार पर, यह माना गया कि कंपनी के समापन के आदेश के बाद गोदाम के उपयोगकर्ता के लिए अर्जित किराए को समापन की लागत और व्यय के हिस्से के रूप में नहीं माना जा सकता है।

(18) उपरोक्त निर्णय, इस प्रकार, किराया/मेस्ने लाभ के लिए दावों की दो श्रेणियां तैयार करते हैं जो परिसमापन में एक कंपनी के संबंध में उठाए जा सकते हैं। जहां परिसमापक परिसमापन की कार्यवाही के सफल समापन को सुनिश्चित करने और सुविधाजनक बनाने के लिए पट्टे पर दी गई संपत्ति पर कब्जा बरकरार रखता है, मेस्ने लाभ/किराए का दावा आवश्यक रूप से परिसमापन के



खर्चों की प्रकृति का हिस्सा होगा और इस प्रकार, इसे प्राथमिकता दी जानी चाहिए भुगतान के मामले। हालाँकि, जहां परिसर का कब्जा परिसमापक के पास रहता है और यह प्रकट नहीं होता है या दिखाया नहीं जाता है कि संपत्ति का उपयोग समापन के उद्देश्य से किया गया था, किराए / मेस्ने लाभ के लिए दावा बिना किसी साधारण ऋण की प्रकृति का हिस्सा होगा। भुगतान के मामलों को प्राथमिकता दी जा रही है। किराया/मेस्ने लाभ के दावे किस श्रेणी में आते हैं, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। इन तथ्यों को स्थापित करने का दायित्व उस व्यक्ति पर है जो दावा करता है कि ऋण परिसमापन के खर्च का एक हिस्सा है।

(19) ऊपर बताई गई कानूनी स्थिति के अनुसार, हम यह जांचने के लिए आगे बढ़ते हैं कि क्या तथ्यों के आधार पर, अपीलकर्ता यह स्थापित करने में सफल रहे कि उन्हें देय राशि परिसमापन का खर्च था।

(20) जैसा कि वर्तमान मामले के रिकॉर्ड से स्पष्ट है, पट्टा कंपनी परिसमापन के पक्ष में निष्पादित किया गया। दिनांक 17.7.1989 को एक कानूनी नोटिस की सेवा द्वारा समाप्त कर दिया गया। सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत जारी किए गए इस नोटिस ने पट्टे का निर्धारण किया और पट्टा अब अस्तित्व में नहीं रहा। परिसमापन में अपीलकर्ताओं और कंपनी के बीच मकान मालिक और किरायेदार या पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध समाप्त हो गया। दिनांक 15.7.1999 के आदेश द्वारा कंपनी को आगे बढ़ने का आदेश दिया गया था। किराएदार परिसर के कब्जे सहित कंपनी की संपत्ति, उसके संरक्षक के रूप में कंपनी न्यायालय में निहित है। आधिकारिक परिसमापक के वकील द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि परिसमापन के आदेश से पहले, अपीलकर्ताओं द्वारा कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था। अपीलकर्ताओं ने मुकदमा जारी रखने के लिए विद्वान कंपनी न्यायालय से अनुमति मांगी और उन्हें अनुमति दे दी गई। 8.3.2001 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली द्वारा कब्जे और मेस्ने मुनाफे के लिए एक डिक्री पारित की गई थी। इसके बाद, कंपनी कोर्ट के समक्ष दायर उपरोक्त डिक्री के निष्पादन के लिए एक याचिका के जवाब में, आधिकारिक परिसमापक ने परिसर पर कब्जा बनाए रखने के लिए समय की प्रार्थना की, ताकि वह किरायेदार में स्थित कंपनी की संपत्ति बेचने में सक्षम हो सके। परिसर। आधिकारिक परिसमापक ने विशेष रूप से दलील दी कि कंपनी की बड़ी संख्या में संपत्ति परिसर में पड़ी थी और जब तक ये संपत्ति कानून के अनुसार बेची नहीं जाती, तब तक कब्जा सौंपना असंभव था, क्योंकि कोई अन्य उपयुक्त परिसर उपलब्ध नहीं था। यह भी दलील दी गई कि यदि कब्जा सौंप दिया गया, तो परिसर में पड़ी संपत्ति बेकार हो जाएगी या उनका मूल्य गंभीर रूप से कम हो जाएगा और परिसमापन में कंपनी के लेनदारों के हित प्रभावित होंगे। उपरोक्त दलीलों के आधार पर, आधिकारिक परिसमापक को परिसर पर कब्जा बनाए रखने की अनुमति दी गई

थी, जिसे अंततः कंपनी की संपत्ति की नीलामी के बाद 29.12.2001 को खाली कर दिया गया था।

(21) हमारी सुविचारित राय में, आधिकारिक परिसमापक ने, निष्पादन के लिए आवेदन के जवाब में, बिना किसी अनिश्चित शब्दों के अनुरोध किया, कि परिसमापन कार्यवाही के सफल समापन को सुनिश्चित करने के लिए परिसर पर कब्जा बनाए रखना उसके लिए आवश्यक था, अन्यथा परिसर में पड़ी संपत्ति बेकार हो जाएगी, और उनका मूल्य गंभीर रूप से कम हो जाएगा, इस प्रकार, परिसमापन में कंपनी के लेनदारों के हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। हम इस बात से संतुष्ट हैं कि आधिकारिक परिसमापक ने, कंपनी अधिनियम 1956 के प्रावधानों द्वारा प्रदत्त अपने कर्तव्यों के निर्वहन में, कब्जे के लिए आवेदन का सही विरोध किया, यह दलील देते हुए कि पट्टे पर दिए गए परिसर पर कब्जा बनाए रखना आवश्यक था ताकि उसे किसी भी तरीके से लेनदारों और/या परिसमापन में चल रही कंपनी के अधिकारों से समझौता किए बिना, कंपनी की परिसंपत्तियों की बिक्री का सफल निष्कर्ष सुनिश्चित करने में सक्षम बनाना। इस प्रकार, आधिकारिक परिसमापक ने एक स्पष्ट दलील दी कि परिसर में संग्रहीत कंपनी की संपत्तियों की सफल बिक्री के लिए यह जरूरी है कि वह परिसर पर कब्जा बनाए रखे। परिसमापक के लिए पट्टे पर दी गई संपत्ति पर कब्जा रखना आवश्यक था, ताकि कंपनी की परिसंपत्तियों की बिक्री का सफल समापन सुनिश्चित किया जा सके और इसलिए, आधिकारिक परिसमापक द्वारा परिसर का प्रतिधारण, किसी भी कल्पना या कानूनी अतिशयोक्ति के द्वारा नहीं किया जा सकता था। , कर्तव्यों के सामान्य अनुक्रम में परिसर के कब्जे के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा। अपीलकर्ताओं का दावा अनिवार्य रूप से परिसमापन के खर्चों की प्रकृति का हिस्सा होगा और इसे सामान्य ऋण के रूप में वर्गीकृत नहीं किया जा सकता है, और इस प्रकार कंपनी अधिनियम की धारा 520 के प्रावधानों के अनुसार, भुगतान के मामलों में प्राथमिकता पाने का हकदार होगा।

(22) विद्वान कंपनी न्यायाधीश ने मुख्य रूप से अपीलकर्ताओं को राहत देने से इनकार कर दिया, यह मानते हुए कि कंपनी के परिसमापन में जाने के बाद, अपीलकर्ताओं ने अनुबंध को रद्द करने की प्रार्थना करने के बजाय, मुकदमे को जारी रखने की अनुमति के लिए प्रार्थना की और इसलिए, मेस्ने मुनाफ़ा एक साधारण ऋण होगा। विद्वान कंपनी न्यायाधीश ने इस बात पर ध्यान नहीं दिया कि पट्टे का अनुबंध 17.7.1989 को ही रद्द कर दिया गया था, जिस तारीख को अपीलकर्ताओं ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत पट्टे को समाप्त करने के लिए नोटिस जारी किया गया था। पट्टे का अनुबंध परिसमापन के लिए याचिका दायर करने और/या परिसमापन के आदेश पारित करने से पहले समाप्त/रद्द कर दिया गया था। चूंकि पट्टे का अनुबंध निर्धारित था, इसलिए अपीलकर्ताओं के पास अनुबंध को रद्द करने के लिए प्रार्थना करने का कोई अवसर नहीं था। जो अनुबंध अस्तित्व में नहीं है, उसे रद्द या समाप्त नहीं

किया जा सकता है और इसलिए, विद्वान कंपनी न्यायाधीश ने यह मानकर गलती की है कि चूंकि अपीलकर्ताओं ने मुकदमे को जारी रखने की अनुमति मांगी है, इसलिए मामूली मुनाफे के लिए उनका दावा एक सामान्य ऋण के रूप में माना जाएगा।

(23) ऊपर जो कहा गया है, उसे ध्यान में रखते हुए, हम संतुष्ट हैं कि 15.7.1999 से 29.12.2001 तक उन्हें देय मेस्ने लाभ/किराए को प्राथमिकता देने के लिए अपीलकर्ताओं का दावा परिसमापन/व्यय की लागत की प्रकृति का हिस्सा होगा। इसलिए, समापन को कानून के अनुसार प्राथमिकता दी जानी चाहिए। नतीजतन, वर्तमान अपील की अनुमति दी जाती है, दिनांक 24.8.2006 के आदेश को रद्द कर दिया जाता है और मामले को कानून के अनुसार आगे बढ़ने के लिए विद्वान कंपनी न्यायाधीश के पास भेज दिया जाता है।

**अभिस्वीकृति-** स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इससे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

**अनुराग यादव**

**प्रसिक्षु न्यायिक अधिकारी**

**(Trainee Judicial officer)**

**नारनौल, हरियाणा**